

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Gulpen-Wittem**, kantoorhoudende aan de Willem Vliegenstraat 12 te 6271 DA Gulpen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Nicole Ramaekers-Rutjens ("Verhuurder")

en

2. **[gegevens]** ("Huurder").

In aanmerking nemende dat

- Verhuurder de eigendom heeft van de bedrijfsruimte genoemd onder artikel 1.1;
- Verhuurder bereid is om de bedrijfsruimte genoemd onder artikel 1.1 te verhuren onder de strikte voorwaarden zoals genoemd in onderhavige overeenkomst;
- **[aanvullen]**

Zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte ("het Gehuurde") gelegen aan de Landsraderweg 11 te 6271 NT Gulpen, kadastraal bekend gemeente Gulpen sectie C nummer 3650, ter grootte van in totaal circa 34.253 m². Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en) (Bijlage 1). De staat van het Gehuurde bij aanvang van de huur is beschreven in het als Bijlage 2 bij deze huurovereenkomst te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering met aangehechte foto's.
- 1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als openbaar (openlucht)zwembad met ondergeschikte horecafunctie dienstig aan het openbaar (openlucht)zwembad en onder de voorwaarden genoemd in artikel 8.1. Het is Huurder niet toegestaan om de op Bijlage 3 aangeduide ruimte te gebruiken voor de exploitatie van horeca.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde (Bijlage 4).
- 1.6 De eventueel genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 2 Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (de "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (Bijlage 5).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op [datum] (de "Ingangsdatum") en is aangegaan voor een periode van tien jaar en loopt tot en met [datum].
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot en met [datum].
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van tien jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van één jaar.
- 3.4 Beide partijen kunnen de huurovereenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar en zonder opzeggingsgrond.
- 3.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

**Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage,
huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis EUR 1,00 (zegge: één euro).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van Artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
- 4.6 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de Algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding vastgesteld door de accountant van Verhuurder.
- 4.7 Per betaalperiode van **een/drie/zes/twaalf** kalendermaanden bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst:

- de huurprijs	EUR	1,00
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	EUR	**
TOTAAL	EUR	**

zegge: ****** euro.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

- 4.8 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van [datum] tot en met [datum] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag EUR **. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [datum].
- 4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5 Zekerheden

- 5.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:
een waarborgsom betalen ter grootte van EUR 250.000 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro).
- 5.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 6 Beheerder

- 6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder als beheerder op.
- 6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
- 6.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Artikel 7 Asbest/Milieu

- 7.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
- 7.2 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Artikel 8 Bijzondere bepalingen

Exploitatie

- 8.1 Artikel 5.1 eerste volzin van de Algemene bepalingen is niet van toepassing. Huurder heeft geen exploitatieplicht ten aanzien van het Gehuurde.
- 8.2 Partijen komen overeen dat de exploitatie van het Gehuurde dient te voldoen aan de volgende voorwaarden, indien huurder start met de exploitatie:
1. Huurder zal het Gehuurde bij exploitatie gedurende de hierna opgenomen openingstijden voor het publiek geopend houden:
 - maandag - uur
 - dinsdag - uur
 - woensdag - uur
 - donderdag - uur
 - vrijdag - uur
 - zaterdag - uur
 - zon- en feestdag - uurmet dien verstande dat Huurder nimmer gehouden is het Gehuurde op zon- en feestdagen voor het publiek geopend te houden wanneer dat wettelijk niet is toegestaan.
 2. [aanvullen].
- 8.3 Verhuurder heeft het recht om de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden wanneer Huurder het Gehuurde gedurende een periode van ** opeenvolgende weken niet exploiteert. Onder exploiteren valt het gebruiken van het Gehuurde conform de in artikel 1.2 opgenomen bestemming.

Ondergeschikte horeca

- 8.4 Het is Huurder toegestaan om uitsluitend ondergeschikte horeca te exploiteren in het Gehuurde, welke horeca exploitatie te allen tijde ondergeschikt moet zijn aan de exploitatie van het zwembad en nimmer zelfstandig mag plaatsvinden zonder zwembadexploitatie. Verkoop vanuit een te exploiteren horeca dient uitsluitend plaats te vinden:
1. tijdens de openingstijden van het zwembad; en
 2. aan de bezoekers van het zwembad.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Triple net

- 8.5 Verhuurder verhuurt het Gehuurde op basis van een 'triple net'-huurovereenkomst, wat in afwijking van de Algemene bepalingen (waaronder, zonder daartoe beperkt te zijn, artikel 11) betekent dat alle huidige en/of toekomstige kosten, lasten, vorderingen, rechten, belastingen, vergoedingen, (verzekerings)premies en/of overige kosten, hoe ook genaamd, verschuldigd in verband met de eigendom, het gebruik, het onderhoud of de (algemene) instandhouding van het Gehuurde (waaronder, zonder daartoe beperkt te zijn, verplichtingen met betrekking tot onderhoud, reparatie, vervanging, inspectie en onderzoek van het Gehuurde) voor rekening en risico van Huurder komen. Dit geldt ook indien bedoelde kosten, lasten, vorderingen, rechten, belastingen, vergoedingen en (verzekerings)premies voor rekening van Verhuurder zijn, krachtens de wet of anderszins. Huurder vrijwaart Verhuurder en zal Verhuurder te dien einde gevrijwaard houden.
- 8.6 Artikel 8.5 houdt geenszins in dat Huurder als economisch eigenaar van het Gehuurde kan of zou moeten worden aangemerkt.
- 8.7 In aanvulling op artikel 8.5 van deze huurovereenkomst zijn Partijen overeengekomen dat al het onderhoud, zowel groot als klein onderhoud voor rekening en risico van de Huurder is en daarmee dus ook alle huidige en toekomstige kosten in verband met bouwkundig en/of dagelijks onderhoud van, reparatiewerkzaamheden aan, renovatie en/of vervanging, hoe ook genaamd, van onderdelen in, op, van en aan het Gehuurde, de onroerende zaak en/of constructies en/of apparatuur, hoe ook genaamd, zowel binnen als buiten, daarin of daartoe behorend, voor rekening en risico van Huurder zullen zijn.
- 8.8 Verhuurder is verantwoordelijk voor het verzekeren van het Gehuurde op de in de Nederlandse markt gebruikelijke wijze. In het kader van het tussen Partijen overeengekomen 'triple net'-karakter van deze huurovereenkomst zal Verhuurder de premies die voor de afgesloten verzekeringen zijn voldaan, aan Huurder in rekening brengen. Verhuurder zal Huurder een afschrift van de verzekeringspolissen verstrekken.
- 8.9 Huurder draagt zorg dat te allen tijde aan de polisvoorwaarden van voornoemde verzekeringen wordt voldaan en stelt Verhuurder en verzekeraar onverwijld in kennis van wijzigingen of aanpassingen in of aan het Gehuurde die relevant voor de verzekeringen zijn of zouden kunnen zijn.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

- 8.10 Alle redelijke premies die Verhuurder voor de opstalverzekering betaalt, zullen aan Verhuurder worden vergoed binnen 30 kalenderdagen nadat Huurder van Verhuurder de afschriften van de facturen van de verzekeraar heeft ontvangen.
- 8.11 Huurder is tevens verplicht de gebruikelijke risico's in verband met zijn wettelijke gebruikersaansprakelijkheid jegens Verhuurder te verzekeren voor schade aan het Gehuurde, door een marktconforme verzekering ter zake af te sluiten.

Keurmerk Veilig en Schoon

- 8.12 Huurder is verplicht om op eigen naam, rekening en risico ervoor zorg te dragen dat het Gehuurde beschikt over het Keurmerk Veilig en Schoon vanaf 1 januari 2026. Huurder dient er doorlopend voor zorg te dragen dat het Gehuurde ten allen tijde integraal voldoet aan alle eisen en voorwaarden van het Keurmerk Veilig en Schoon. Jaarlijks stuurt Huurder een rapportage aan Verhuurder waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het Keurmerk Veilig en Schoon.

Doorlevering elektriciteit

- 8.13 Huurder is ermee bekend dat het Gehuurde beschikt over één elektra-aansluiting die voorziet in de levering van elektriciteit voor het Gehuurde en via een tussenmeter voorziet in de levering van elektriciteit voor de naastgelegen sporthal. Partijen zijn overeengekomen dat Huurder deze elektra-aansluiting in stand laat en het verbruik van elektriciteit door de naastgelegen sporthal per kwartaal doorbelast aan Verhuurder op basis van daadwerkelijk verbruik zoals blijkt uit de tussenmeter.
- 8.14 Huurder verstrekt per kwartaal een overzicht van het daadwerkelijk elektriciteitsverbruik van de naastgelegen sporthal aan Verhuurder.
- 8.15 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 2 maanden na afloop van het jaar waarop het elektriciteitsverbruik betrekking heeft tenzij Huurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
- 8.16 Huurder zal Verhuurder tijdig op de hoogte stellen van eventuele (onderhouds)werkzaamheden aan de elektra-aansluiting en de planning van deze werkzaamheden afstemmen met Verhuurder.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Redenen voor tussentijdse ontbinding (c.q. ontbindende voorwaarden)

- 8.17 Verhuurder heeft in ieder geval het recht de huurovereenkomst buitengerechtelijk per direct te ontbinden in de volgende gevallen:
1. Bij niet tijdige voldoening van de huurpenningen als bepaald in artikel 4.9;
 2. Bij overtreding of niet nakoming of niet behoorlijke nakoming van een of meerdere voor Huurder uit deze overeenkomst of de wet voortvloeiende verplichtingen waaronder – doch niet uitsluitend – :
 - het voldoen aan het Keurmerk Veilig en Schoon als bedoeld in artikel 8.12; en/of
 - het exploiteren conform de voorwaarden zoals genoemd onder artikel 8.1 en 8.4; en/of
 - het exploiteren van horeca in strijd met artikel 1.2; en/of **Error! Reference source not found.**
 3. bij faillissement of ontbinding van of aanvraag van surseance van betaling door de Huurder; en/of
 4. Bij algehele of gedeeltelijke inbeslagneming van zijn goederen en/of;
 5. Wanneer Huurder niet door de Bibob-toets komt.
- 8.18 Wanneer de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk door Verhuurder wordt ontbonden op grond van een van de onder 8.17 genoemde gronden, is Huurder schadeplichtig jegens Verhuurder.

Oplevering bij het einde van de huurovereenkomst

- 8.19 In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.1 van de algemene bepalingen dient Huurder het Gehuurde op te leveren met een op de einddatum van de huurovereenkomst geldig keurmerk "Veilig en Schoon" als bedoeld in artikel 8.12 van deze huurovereenkomst.

Privacy

- 8.20 Artikel 30 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

1. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

2. Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Ondermijning

- 8.21 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het Gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het Gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het Gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Ondertekening

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

.....
Namens Verhuurder,

.....
Namens Huurder,

Bijlagen:

- 1 tekening(en) van de Gehuurde bedrijfsruimte
- 2 proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- 3 tekening ruimte aan de buitenzijde
- 4 energieprestatiecertificaat
- 5 algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening[en] van Huurder[s] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en] Huurder[s]:

.....

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder: